



**COMISIÓN DE USO DE SUELO  
EJE TERRITORIAL**

**Informe Nro. IC-CUS-2020-056**

**1. OBJETO:**

El presente instrumento tiene por objeto poner en conocimiento del señor Alcalde y del Concejo Metropolitano de Quito, el informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, respecto a la partición judicial del predio Nro. 35066, clave catastral Nro. 10506 15 004 000 000 000, solicitada por la señora Elvia Beatriz Defaz Flores con su abogado patrocinador, Dr. Néstor Zamora, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

**2. ANTECEDENTES:**

2.1.- Mediante solicitud presentada el 25 de noviembre de 2019 en la Secretaría General del Concejo Metropolitano, la señora Elvia Beatriz Defaz Flores con su abogado patrocinador, Dr. Néstor Zamora, solicita *"a fin de dar cumplimiento con el auto resolutivo dictado por la Sala de Familia, Mujer, Niñez y Adolescentes infractores de la Corte Provincial de Pichincha, con fecha 18 de septiembre del 2019, las 09h06 dentro del juicio de partición No. 17230-2017-06894 y en cumplimiento al Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, SOLICITO se dignen emitir el correspondiente criterio favorable o desfavorable, si el inmueble con predio catastral No. 35066 es susceptible de partición sea en lotes de terreno o en propiedad horizontal"*.

2.2.- Por disposición del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-2660-O de 27 de diciembre de 2019, se solicitó a la Administración Zonal Manuela Sáenz, remita el informe técnico y legal correspondiente para análisis de la comisión.

2.3.- Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZMS-2020-0058-M de 10 de febrero de 2020, la Abg. Sandy Patricia Campaña Fierro, Administradora Zonal Manuela Sáenz, remitió los informes técnico y legal, para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

2.4.- Por disposición del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2020-0848-O de 20 de febrero de 2020, se solicitó a la Procuraduría Metropolitana, remita el informe legal correspondiente para análisis de la comisión.

2.5.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0275-O de 22 de octubre de 2020, el Dr. Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano remitió el informe solicitado para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.



2.6.- La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 063 de 26 de octubre de 2020, analizó el expediente relacionado con la partición judicial del predio Nro. 35066, clave catastral Nro. 10506 15 004 000 000 000, de acuerdo a lo solicitado por la señora Elvia Beatriz Defaz Flores con su abogado patrocinador, Dr. Néstor Zamora.

### 3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZMS-DGC-2020-039-M de 20 de enero de 2020, el Arq. Mario Andrés Sáenz, Director de Gestión y Control de la Administración Zonal Manuela Sáenz, señala:

*“(...) En base a estos datos, se determina que el predio se encuentra en derechos y acciones, con un área según escritura de **180.00 m<sup>2</sup>** y un frente de **11.60 m**.*

*Conforme a lo establecido en el IRM, el lote mínimo debe ser de **600.00 m<sup>2</sup>** y un frente mínimo de **15.00 m**.*

*Por lo expuesto anteriormente, el predio **NO SERÍA SUJETO DE FRACCIONAMIENTO**.*

*En relación a la solicitud de si es susceptible a acogerse bajo el régimen de Propiedad Horizontal, informo que SI es posible, para lo cual debe cumplir con los siguientes requisitos: (...)”.*

### 4. INFORMES LEGALES:

4.1.- Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZMS-DAL-2020-061-M de 05 de febrero de 2020, el Abg. Olmedo Xavier Bermeo Tapia, Director de Asesoría Legal de la Administración Zonal Manuela Sáenz, señala:

*“(...) una vez revisado el expediente adjunto y la normativa que establece las condiciones para que tenga lugar una partición en el Distrito Metropolitano de Quito, y tomando en cuenta el informe técnico emitido por la Dirección de Gestión del Territorio en el cual, esta Dirección de Asesoría Jurídica emite criterio legal **DESEFAVORABLE** para el fraccionamiento del predio descrito en el Informe Técnico No. GADDMQ-AZMS-DGC-2020-039-M de 20 de enero de 2020”.*

4.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0275-O de 22 de octubre de 2020, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano, emitió su criterio jurídico el mismo que en la parte pertinente señala:

*(...) “Análisis y criterio jurídico”*



*De la revisión del expediente, se colige que el presente trámite se refiere al predio No. 35066, ubicado en la parroquia Itchimbía, barrio Guápulo, cantón Quito. De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Manuela Sáenz, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 600 m<sup>2</sup> y el frente mínimo de 15 m, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio No. 35066 tiene una superficie de 180,00m<sup>2</sup> y frente 11,60m<sup>2</sup>.*

*En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Manuela Sáenz, anteriormente expuestos; Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 35066, ubicado en la parroquia Itchimbía, barrio Guápulo, cantón Quito, en razón de que no puede cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a lote mínimo, necesario para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.*

*Cabe indicar que en los procesos judiciales en los que la pretensión jurídica no implique subdivisión o fraccionamiento de inmuebles, no corresponde al Concejo Metropolitano emitir el informe establecido en el art 473 del COOTAD. No obstante, esta situación no impide que las autoridades judiciales continúen con el proceso que corresponda en la causa.*

*A manera de información cabe indicar que mediante Memorando No. GADDMQ-AZMS-DGC-2020-039-M, de 20 de enero de 2020, el arquitecto Mario Andres Sáenz Cárdenas, Director de Gestión y Control de la Administración Zonal Manuela Sáenz, manifestó que el predio 35066 puede acogerse al régimen de propiedad horizontal, cumpliendo los requisitos señalados en dicho informe.*

*De estos particulares, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la señora Elvia Beatriz Defaz Flores”.*

## **5. BASE NORMATIVA:**

La Constitución de la República del Ecuador, dispone:

*“Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:*

- 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.*
- 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”*



El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala:

*"Art. 84.- Funciones.- Son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano:*

*c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales."*

*"Art. 87.- Atribuciones del Concejo Metropolitano.- Al concejo metropolitano le corresponde:*

*a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones*

*v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra."*

*"Art. 326.- Conformación.- Los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados, conformarán comisiones de trabajo las que emitirán conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación de sus decisiones."*

*"Art. 473.- Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.- En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición."*

La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece que cumplirá con las finalidades siguientes:

*"1) Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa"*

La Ordenanza Metropolitana Nro. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en el artículo IV.1.70, numeral 5, manifiesta:



*"Se considera además como subdivisión a las habilitaciones originadas por partición judicial que puede generarse en suelo urbano y rural. Estas deberán sujetarse a la zonificación y normativa vigentes."*

## 6. ANÁLISIS Y CONCLUSIONES:

Revisado el expediente se constata que los informes se refieren al predio Nro. 35066, ubicado en la parroquia Itchimbía de este cantón.

De acuerdo con los informes emitidos por la Administración Zonal correspondiente, se determina que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 600 m<sup>2</sup> y el frente mínimo de 15 m, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio No. 35066 tiene una superficie de 180,00 m<sup>2</sup> y frente 11,60 m<sup>2</sup>.

La Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable al requerimiento de partición del predio, en razón de que no puede cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a lote mínimo, necesario para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

En ese sentido, la Comisión de Uso de Suelo concluye que se debe acoger lo señalado en los informes técnicos y legales constantes en el expediente y emitir dictamen desfavorable para conocimiento y análisis en el seno del Concejo Metropolitano de Quito.

## 7. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria Nro. 063 de 26 de octubre de 2020, al revisar la documentación técnica y legal que reposa en el expediente respecto a la procedencia o no de la subdivisión del predio; y, con fundamento en los artículos 87 literales a) y v), 326, 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, IV.1.70, numeral 5 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, resuelve emitir **DICTAMEN DESFAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano autorice la partición judicial del predio Nro. 35066, clave catastral Nro. 10506 15 004 000 000 000, ubicado en la parroquia Itchimbía de este cantón, debido a que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 600 m<sup>2</sup> y el frente mínimo de 15 m, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio No. 35066 tiene una superficie de 180,00 m<sup>2</sup> y frente 11,60 m<sup>2</sup>; en ese sentido no puede cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a lote mínimo, necesario para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.



### SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Los miembros de la Comisión de Uso de Suelo abajo firmantes, aprueban el día lunes 26 de octubre de 2020 el informe de la comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.

Firmado digitalmente por  
RENE PATRICIO BEDON  
GARZON

Concejal René Bedón  
**Presidente de la Comisión de Uso de Suelo**



Firmado electrónicamente por:  
JUAN CARLOS  
FERNANDO FIALLO  
COBOS

Concejal Mario Granda  
**Miembro de la Comisión**

Concejal Juan Carlos Fiallo  
**Miembro de la Comisión**



Firmado electrónicamente por:  
FERNANDO MAURICIO  
MORALES ENRIQUEZ

Concejal Fernando Morales  
**Miembro de la Comisión**



### **CERTIFICADO DE VOTACIÓN:**

La delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito a la Comisión de Uso de Suelo certifica que la comisión aprobó el presente informe; el que fue conocido, tratado, debatido y aprobado en el seno de la comisión en sesión Nro. 063 ordinaria de 26 de octubre de 2020, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: René Bedón, Fernando Morales, Juan Carlos Fiallo, Mario Granda, total cuatro votos (04); EN CONTRA: total cero (00); ABSTENCIÓN: total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: Eduardo Del Pozo, total uno (01).

Quito D.M., 26 de octubre de 2020

Muy atentamente,

Marisela Caleño Quinte

**Delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano a la Comisión de Uso de Suelo**



**Razón:** Siento por tal, que en sesión ordinaria Nro. 063 de la Comisión de Uso de Suelo realizada el 26 de octubre de 2020, el hoy fallecido señor concejal Mario Granda Balarezo, emitió su voto favorable para que el Concejo Metropolitano conozca el informe de la Comisión de Uso de Suelo Nro. IC-CUS-2020-056, relacionado con la partición judicial del predio Nro. 35066, clave catastral Nro. 10506 15 004 000 000 000, ubicado en la parroquia Itchimbia de este cantón.

Quito, 20 de julio de 2021.

Atentamente,

DAMARIS  
PRISCILA  
ORTIZ PASUY

Firmado  
digitalmente por  
DAMARIS PRISCILA  
ORTIZ PASUY  
Fecha: 2021.07.27  
00:20:08 -05'00'

**Abg. Damaris Ortiz Pasuy**  
**Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E)**